

次世代住宅シンポジウム2025 夏

次世代に向けた住宅の展開

令和7年8月22日

住宅局 住宅生産課

企画専門官 山口義敬

1. 住宅局の現在の取組み ……p2
2. 次世代に向けた取組みの実践 ……p12
3. 次世代住宅プロジェクトの応募 ……p24

1. 住宅局の現在の取組み

これまでの住宅・建築行政の課題と対応

新築の質向上

- ▶ 住宅性能表示 (2000)[500万戸]
- ▶ 長期優良住宅 (2009)[175万戸]

性能評価員 [6,215人]
省エネ適判員 [2,708人]

構造計算書 偽装

- ▶ 確認・資格者制度の厳格化 (2007)

省エネ化

- ▶ 建築物省エネ法 (2016)
- ▶ 省エネ基準適合の段階的義務化 (~2025)

2025年4月

省エネ義務化・4号特例縮小^(*)

(*)建築士が設計する場合の審査省略制度

住宅着工 3月:108万戸、4月:62万戸、5月:52万戸、6月:64万戸

これからの住宅・建築行政の目指す方向

新築の市場環境整備が概成
これから ストック時代の到来を踏まえ
⇒ **維持管理・流通の市場環境整備**

住生活基本計画改定(R8.3予定)

確認・資格者制度の信頼回復に目途
これから 担い手不足の時代を踏まえ
⇒ **建築基準制度等のあり方の議論**

建築分野の中長期ビジョン

住宅・建築物の省エネ化の道筋に目途
これから 2050CNを踏まえ
⇒ **GX志向型住宅・LCAの制度構築**

子育てグリーン住宅支援事業

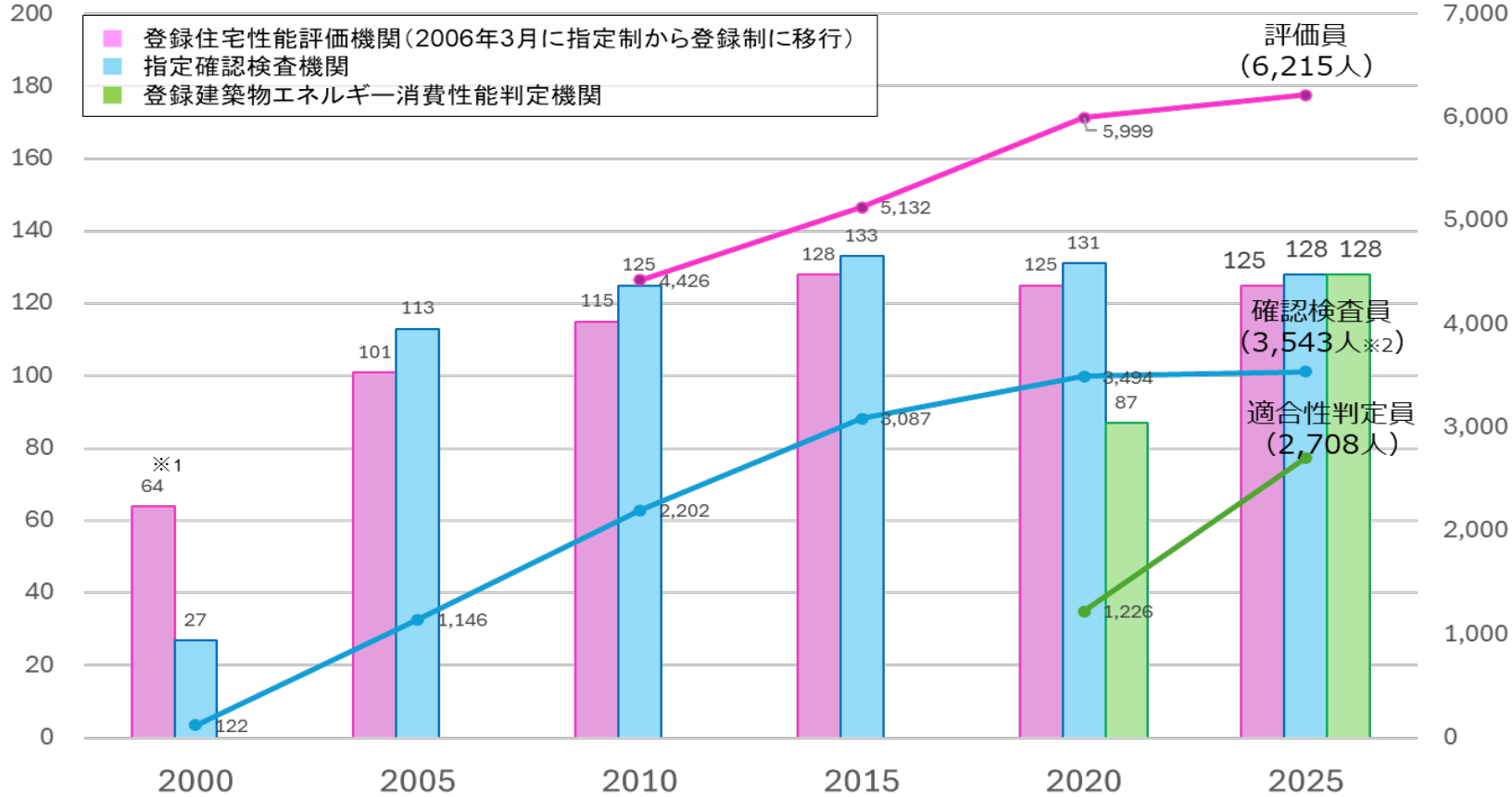
LCAの制度化

住宅ローン減税

＜住宅・建築行政の民間審査機関の推移＞

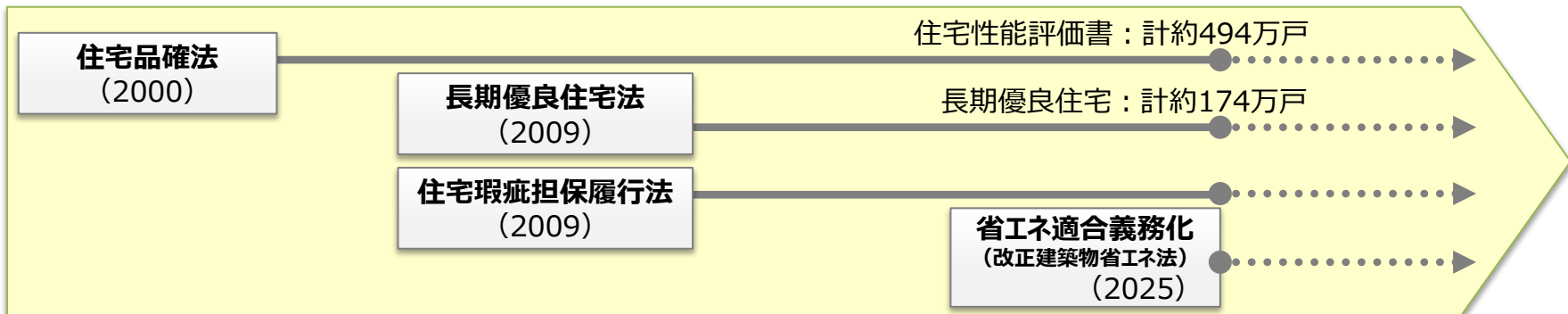
(機関数)

(人)



【注】

- ・ ※1 2000年10月3日時点
- ・ ※2 2024年3月末時点
- ・ 確認検査員は各年3月31日時点、その他は各年4月1日時点の人数
- ・ 評価員の人数は登録制に移行した2006年から把握



	基本的な考え方	主な具体的な対応
建築行政 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> 建築確認・検査制度への国民の信頼回復のため大幅に厳格化 </div>	<ul style="list-style-type: none"> 建築確認・検査の厳格化 	<ul style="list-style-type: none"> ピアチェックの導入 中間検査の義務付け（3階以上共同住宅） 建築確認・検査の指針の策定 4号特例の見直し
	<ul style="list-style-type: none"> 指定確認検査機関の業務の適正化 	<ul style="list-style-type: none"> 指定要件の強化（公正・中立要件等） 特定行政庁に立入権限を付与 指定確認検査機関に対する情報開示
建築士制度 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> 建築士の信頼回復のため、消費者目線で厳しく見直す </div>	<ul style="list-style-type: none"> 建築士の資質、能力の向上 	<ul style="list-style-type: none"> 学歴要件の強化（指定科目制） 実務要件の強化（設計・監理の実務） 建築士試験の見直し（建築設計全般の知識・能力） 建築士に対する定期講習の受講義務づけ
	<ul style="list-style-type: none"> 建築設計の専門分化への対応 	<ul style="list-style-type: none"> 構造・設備一級建築士による法適合チェック義務化
	<ul style="list-style-type: none"> 建築士や建築士事務所の業務の適正化 	<ul style="list-style-type: none"> 名義貸し、違反工事の指示等の禁止 工事監理業務の適正化（業務の明確化） 業務報酬基準の見直し 管理建築士の要件強化（3年実務） 一定の建築設計に関する一括再委託禁止 業務年次報告、所属建築士の氏名等の報告 建築士事務所協会の法定化

住生活における課題

人生100年時代の住生活

住宅市場のアフオーダビリティ

住宅セーフティネット

市場による住宅ストックの継承

安全な住環境

担い手の確保・育成

等

社会経済情勢の変化

(高齢)単身世帯の増加

住宅ストック・空き家の蓄積

既存住宅流通の拡大

既成住宅地の相続住宅の増加

工事費・人件費の高騰

人口減少
少子高齢化

既存建築ストックの充足

2050年
カーボンニュートラル

DXの進展

災害の激甚化・頻発化

等

建築分野における課題

建築物における質の向上

既存建築ストックの有効活用

木材利用の促進

新材料・新技術の導入促進

持続可能な市街地の実現

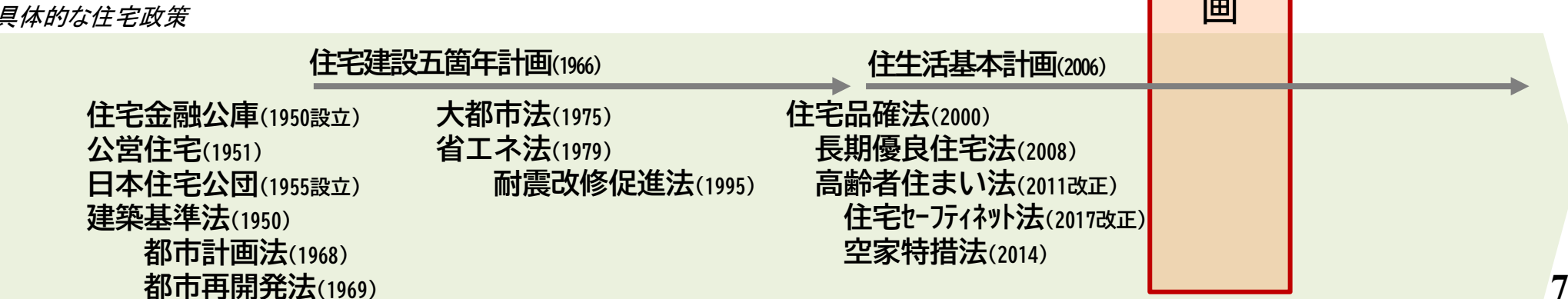
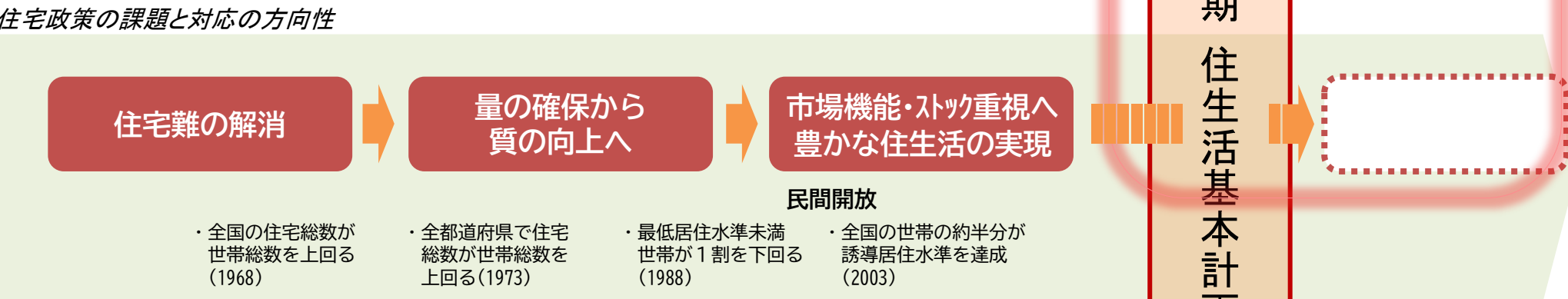
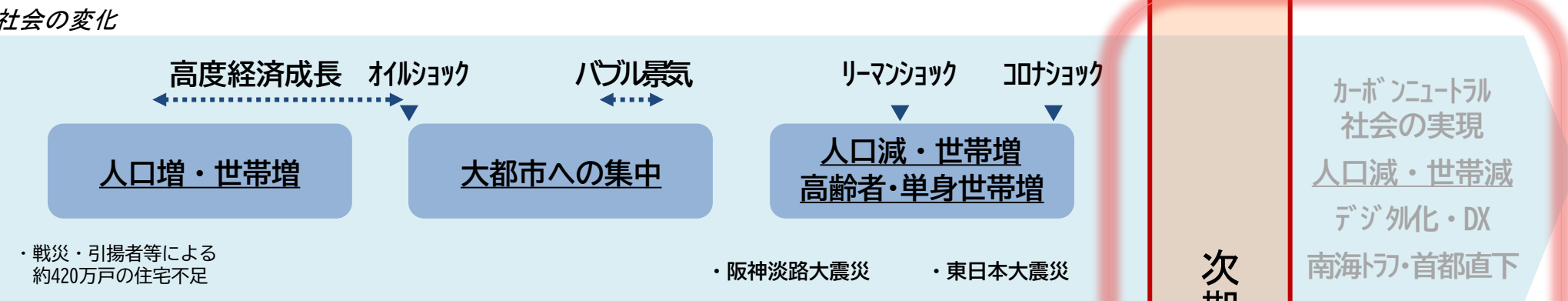
人材確保・育成

等

住生活基本計画の見直し

建築分野の中長期ビジョンの策定

次期住生活基本計画に係る議論の前提となる社会



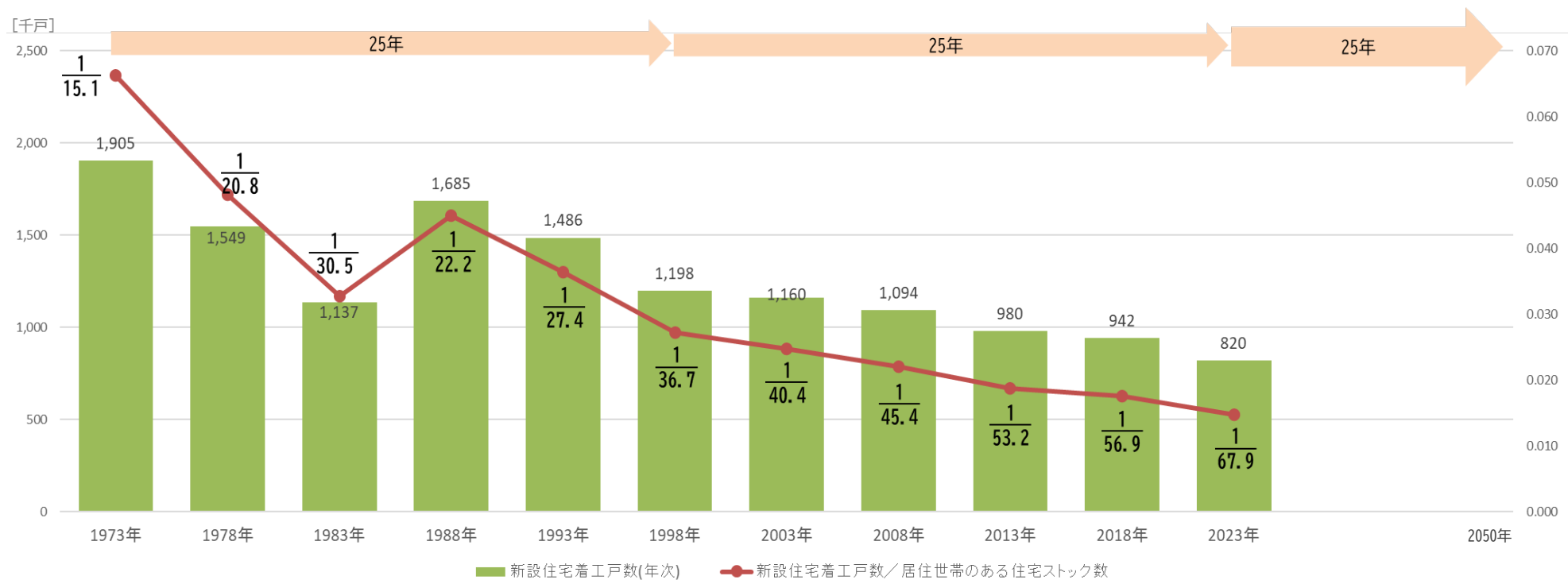
[25年間増減]

	1950	1975	2000	2025(予測)	2050(予測)
人口	8,411万人	1億1,194万人 [+2,783万人]	1億2,693万人 [+1,499万人]	1億2,326万人 [▲367万人]	1億469万人 [▲1,857万人]
世帯数	1,662万世帯	3,360万世帯 [+1,698万世帯]	4,678万世帯 [+1,318万世帯]	5,727万世帯 [+1,049万世帯]	5,261万世帯 [▲466万世帯]
65歳以上単独世帯数	—	59万世帯	303万世帯 [+215万世帯]	816万世帯 [+513万世帯]	1,084万世帯 [+268万世帯]
平均年齢	26.6歳	32.5歳 [+5.9歳]	41.4歳 [+8.9歳]	48.9歳 [+7.5歳]	52.4歳 [+3.5歳]
生産年齢人口	5,017万人	7,581万人 [+2,564万人]	8,622万人 [+1,041万人]	7,310万人 [▲1,312万人]	5,540万人 [▲1,770万人]
35歳人口	102万人	176万人 [+74万人]	176万人 [▲0万人]	129万人 [▲47万人]	115万人 [▲14万人]
出生数	233万人	190万人 [▲43万人]	119万人 [▲71万人]	77万人 [▲42万人]	62万人 [▲15万人]
合計特殊出生率	3.65	1.91 [▲1.74]	1.36 [▲0.55]	1.27 [▲0.09]	1.35 [+0.08]
婚姻数	71.5万件	94.2万件 [+22.7万件]	79.8万 [▲14.4万件]	*2023 47.5万件 [▲32.3万件]	—
平均世帯人員	4.97	3.28 [▲1.69]	2.67 [▲0.61]	2.10 [▲0.57]	1.92 [▲0.18]

注：四捨五入の関係で増減値が合わない場合がある

○ 各年の当該時点で存在する「居住世帯のある住宅ストック数」に対する「新設住宅着工戸数」の関係をみると、1973年には住宅ストックに対して約1/15の着工戸数であったところ、25年後の1998年には約1/40、更に25年後の2023年には住宅ストックに対して約1/70の着工戸数。

	1973年	1978年	1983年	1988年	1993年	1998年	2003年	2008年	2013年	2018年	2023年
新設住宅着工戸数(年次) (C)	1,905	1,549	1,137	1,685	1,486	1,198	1,160	1,094	980	942	820
居住世帯のある住宅ストック数 (B)	28,731	32,189	34,705	37,413	40,773	43,922	46,863	49,598	52,102	53,616	55,645
$\frac{C}{B}$	$\frac{1}{15.1}$	$\frac{1}{20.8}$	$\frac{1}{30.5}$	$\frac{1}{22.2}$	$\frac{1}{27.4}$	$\frac{1}{36.7}$	$\frac{1}{40.4}$	$\frac{1}{45.4}$	$\frac{1}{53.2}$	$\frac{1}{56.9}$	$\frac{1}{67.9}$



〔 2000年6月 住宅宅地審議会答申
「21世紀の豊かな活を支える住宅・宅地政策について」 〕

市場の 環境整備

経済社会状況を踏まえた中長期的視野に立った政策目的を実現するための市場の資源配分機能の活用



維持管理・流通の市場環境整備

市場の 誘導

基盤整備と制度的枠組みの整備等を通じた市場機能の最大限の発揮



市場に委ねると時間を要する質向上の加速化に対する支援

✓ 子育て世帯、省エネ化、耐震改修

市場の 補完

社会的弱者に対するセーフティネットの整備による適正な所得再分配や公的主体による資源配分の補完



公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の双方によるセーフティネット機能の充実

これからの新築住宅

質の高い住宅の供給と
多世代間での継承

- 質の高い住宅の供給加速化
- 頭金等の積立を支援する環境整備
- 質の高い住宅を多世代で負担する住宅ローンの充実等の環境整備
- 住宅の収益・利用価値に着目した住宅金融市場の整備

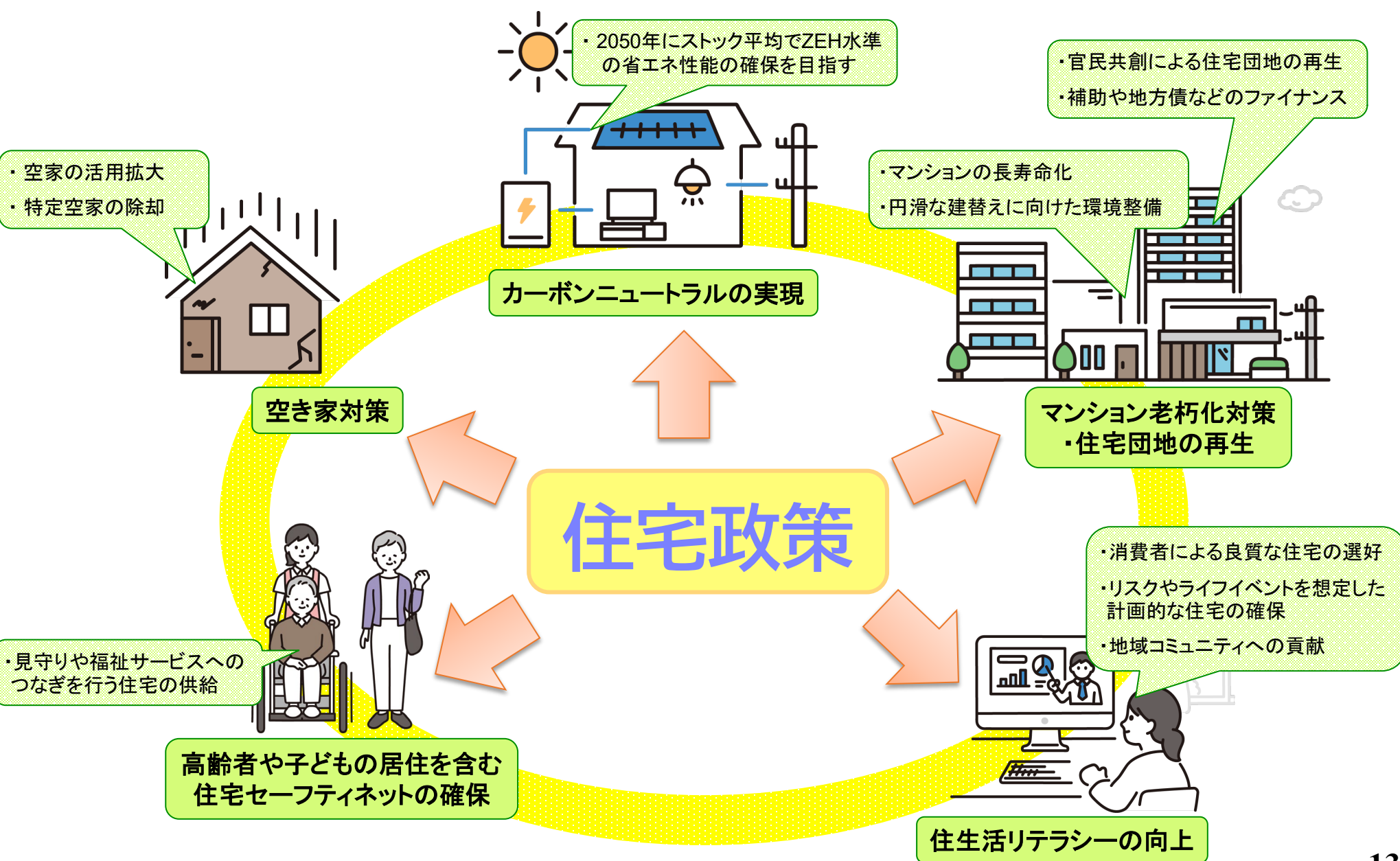
これからの既存住宅

官民投資により蓄積されてきた
住宅・住宅地の本格的な有効活用

- 相続住宅が市場を通じて次の世代に活用されるための環境整備
- 今後、空き家の大量発生が見込まれる都市近郊の既成住宅地の住環境向上
- 維持管理を支える・評価する仕組みの構築

2. 次世代に向けた取組みの実践

現下の社会情勢を踏まえた住宅政策



住宅政策の展開手法

概要

- 住宅政策の展開に当たっては、「住生活基本計画」などで示された国や地方公共団体の施策の方向性を基本として、その実現に向けたツールとして、「規制」と「支援(補助・税制・融資)」の連携によることが一般的。
 - 「規制」▶ 建築基準法等の「法律」を基本としつつ、地方公共団体においても「条例」によって規制の強化・緩和が可能
 - 「支援(補助)」▶ 国独自の「補助金」だけではなく、国と地方公共団体と協働による「交付金制度」
 - 「支援(税制)」▶ 課税標準額や税率の低減などにより、住宅取得に伴う税負担を軽減
 - 「支援(融資)」▶ 民間金融機関だけでは提供されにくい「全期間固定金利住宅ローン」の提供や、金利負担を軽減
- 「住宅」は国民の私的財である一方、外部性を有するなど公共的な性格を併せもっていることから、我が国の社会全体の課題や各地域の気候・風土・文化等を踏まえつつ、国と地方公共団体が協力して一定の誘導を図る必要がある。

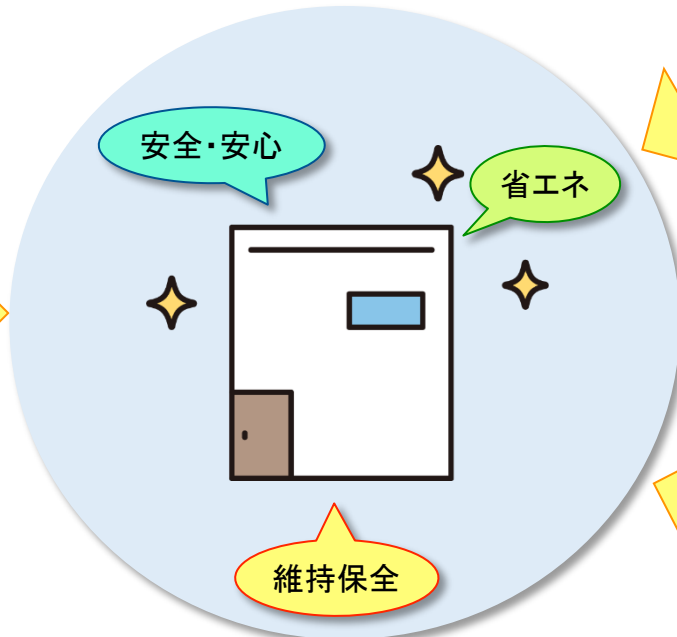
規制

私権制限につながる措置

- ・ 建築基準法
- ・ 建築物省エネ法
- ・ 住宅瑕疵担保履行法

誘導項目に関する認定など

- ・ 長期優良住宅法
- ・ 住宅品確法



補助

誘導事項に応じて補助金を交付

- ・ 子育てグリーン住宅支援事業 など

税制

誘導事項に応じた税制上の優遇

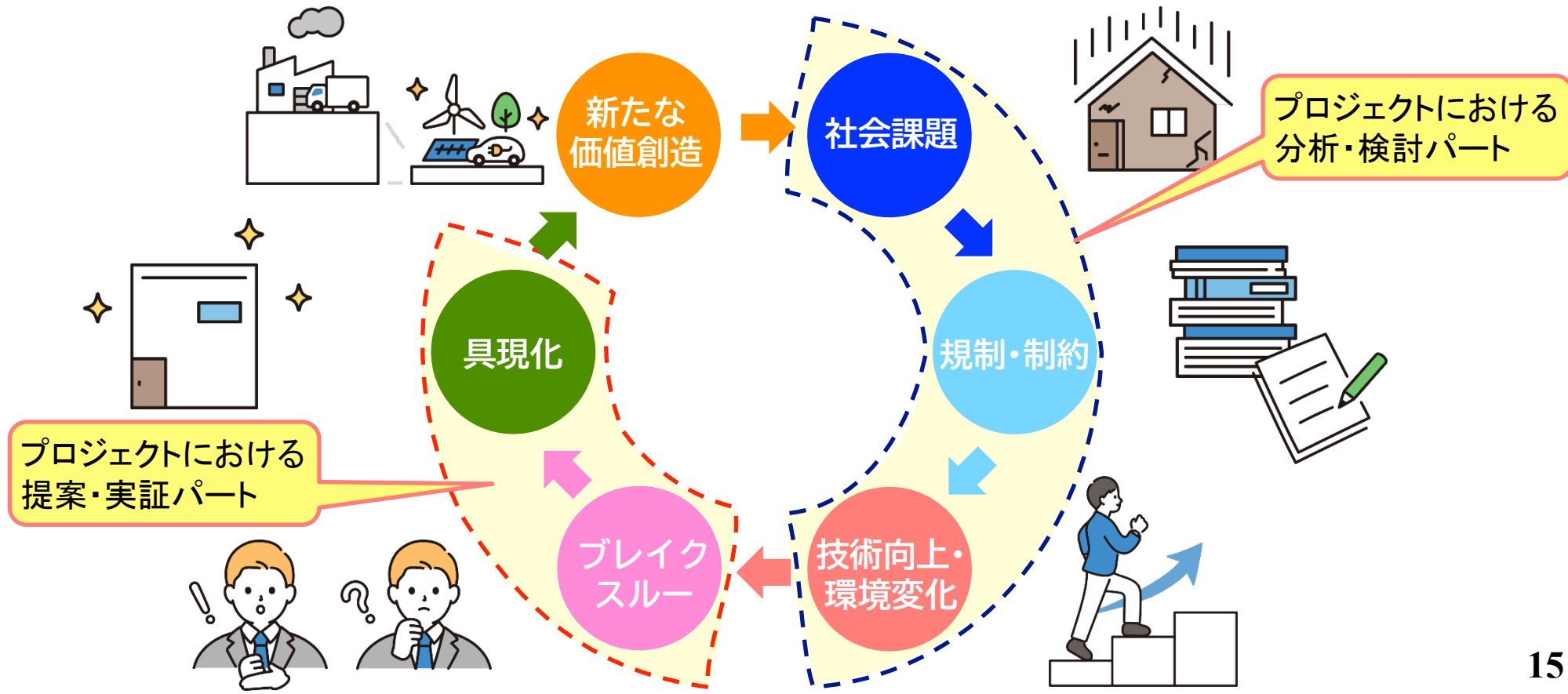
- ・ 所得税、固定資産税 など

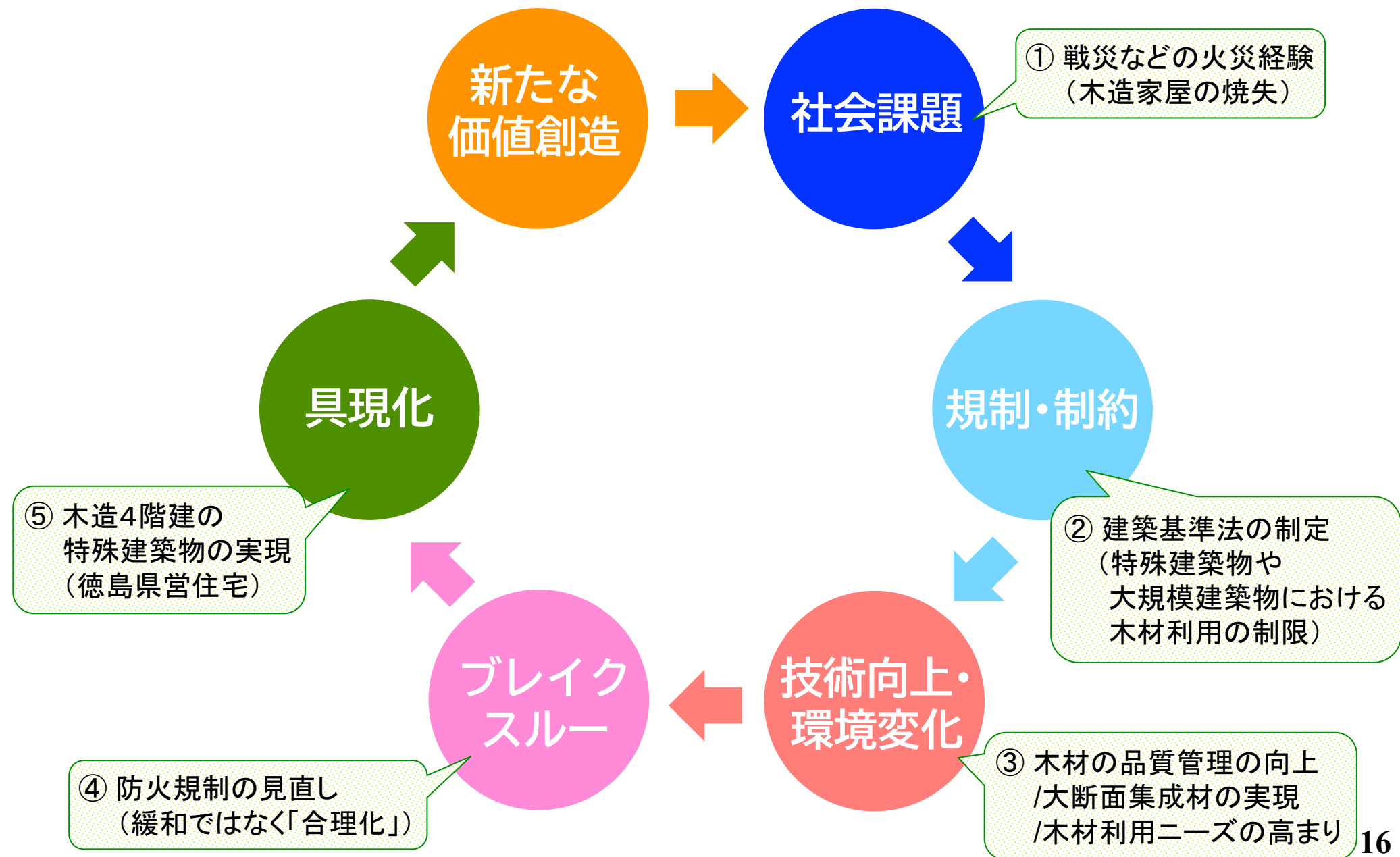
融資

住宅取得の資金調達を支援

- ・ フラット35(全期間固定金利)
- ・ 誘導事項に応じた金利の引下げ
- ・ フラット35S、子育てプラス など

- 次世代に向けた取組みの検討に当たっては、**現在直面している「規制(法令など)・制約(市場における浸透)」の突破**が目標となるが、その規制・制約が生まれた根幹に当たる**「社会課題」**に立ち戻って考える必要がある。
- 「規制・制約」は、社会環境や経済環境の変化に伴って、時代にそぐわないものとなっていないかどうか、**その時点の「技術向上・環境変化」**を踏まえながら、「**ブレイクスルー**」につながる提案を検討。
- 「ブレイクスルー」に当たっては、社会における需要可能性など**「具現化」**につながる要素の吟味も重要。「次世代住宅プロジェクト」においては、「ブレイクスルー」に当たるアイデアと、「具現化」に当たる実証検討が求められる。
- 「次世代住宅プロジェクト」を通じて、「**新たな価値創造**」につながる展開を期待。





背景

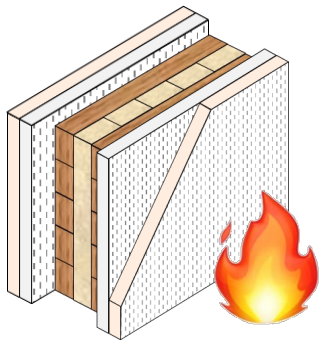
- 建築基準法の「防火規定」は、法律の制定当時(昭和25年)の社会状況や技術力を踏まえ、「多くの人が利用する用途の建築物(避難安全の観点)」や「規模の大きな建築物(周囲への危険防止の観点)」については、**木材の利用を制限する方針**が定められていた。
- 昭和60年代以降、建築材料・部材の試験結果や、実大火災実験により得られた科学的知見等に基づき、**技術的に「避難安全の確保」や「周囲への危険防止」**等が確認できたものについて、**順次、合理化**に向けた法改正が行われてきたところ。
- 特に大きな見直しとして、いわゆる「**性能規定化**」を実現(平成12年)。
ただし、平成12年当時の性能規定化は、「**建築物の部分(壁・柱・はりなど)**」に『**必要な性能**』を設定したものであり、木材の利用に当たっては「**石膏ボード等による防火被覆**」が必要となることが前提。意匠上の課題が残っていた。

対応

- 「**安全性を確保しつつ、設計の自由度を高めることができるルールづくり**」を目標に、建築基準法の防火担当(平成18年4月～平成21年9月、平成28年～)として、よりダイナミックな「**性能規定化**」に向けた検討を実施。
- 従来の「**建築物の部分**」に着目した設計法に加え、「**建築物全体**」に『**必要な性能**』を設定することで、「**部分的には弱い箇所があったとしても、全体として『必要な性能』を確保できればよい**」とする考え方を導入。平成30年6月に「**改正建築基準法**」が成立。

改正前

すべての壁・柱等が耐火構造



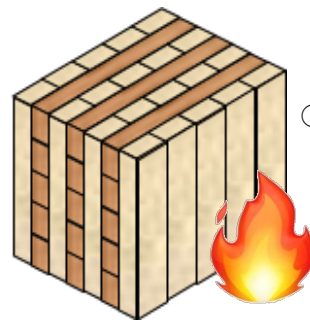
- 壁・柱等そのものが「燃えない」ように、木材を石膏ボード等で防火被覆

同等の安全性を確保

改正後

建築物全体の性能を**総合的に評価** ⇒ **耐火構造以外を可能に**

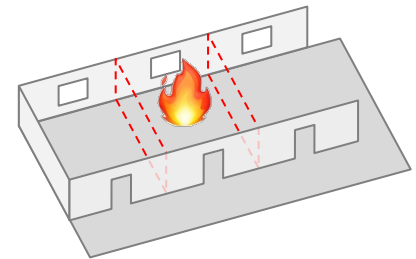
壁・柱等の「**主要構造部**」



- 火災で表面が燃えても、燃え残り部分で構造耐力を維持できる厚さを確保した壁・柱等

「**主要構造部**」以外の要素

- 延焼範囲を限定する防火区画
- 初期消火のためのスプリンクラー



- 平成30年に公布された改正法の施行直前に、住宅課長として徳島県庁へ出向(令和元年7月～令和4年7月)。当時の課題の一つが、県施策としては優先度が低いものとして位置づけられていた「老朽化した県営住宅の建替え」を進めること。
- 単なる建替えではなく、新たなチャレンジにつながる「あらかし木造4階建」を提案。①木材利用は「SDGs」への貢献度が高いこと、②設計内容が「日本初の事例」になることを踏まえて、県知事から方針が承認される。
- 若手建築家の育成も見据えて、近年の公共建築では数少ない「コンペ方式」による設計提案の募集を実施(令和2年2月～7月)。



- 42件の応募作品から、「75分準耐火構造」を実現する「あらかし木造の軸組構法」を採用。
- 地上4階建・延べ面積1,700㎡・27戸の県営住宅が竣工。RC造よりも短い工期(令和4年3月～令和5年2月)を実現。

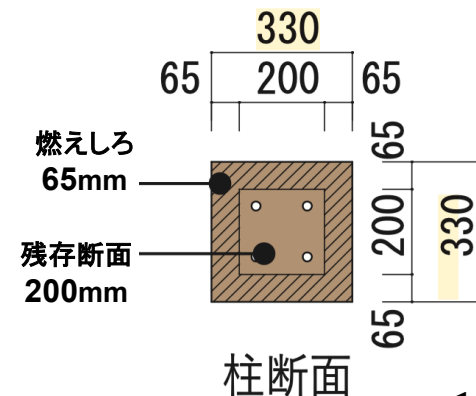


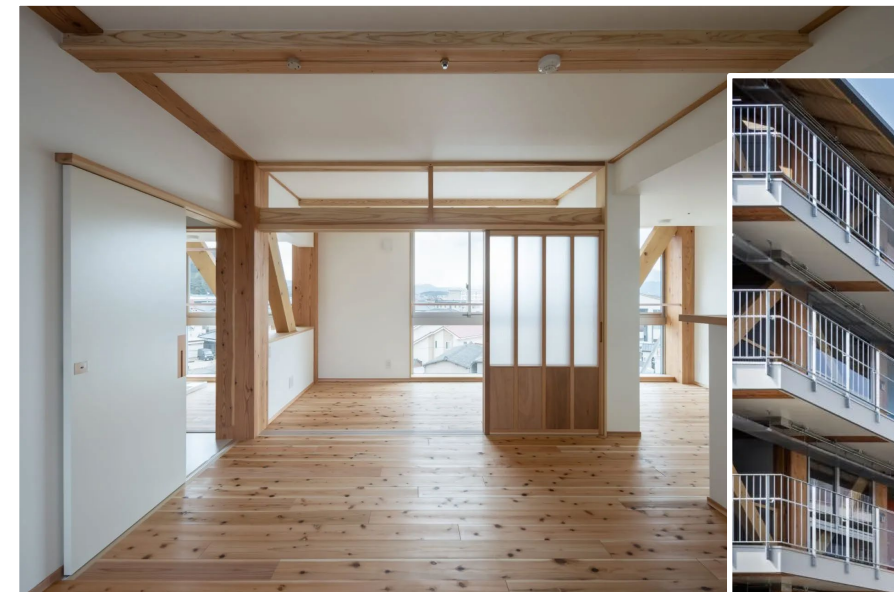
庇は、火災時における窓からの噴出火炎による「上階延焼」を防ぐ

窓面積を大きくすることで、熱を外部に逃がしやすくし、室内の「火災温度上昇」を抑制



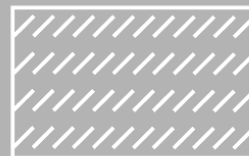
燃えしろの確保により、火災時の残存断面だけでも75分間は倒壊しない工夫





awa
Holzbau
Project
Design
Competition

2020.
02.28 ~ 07.08

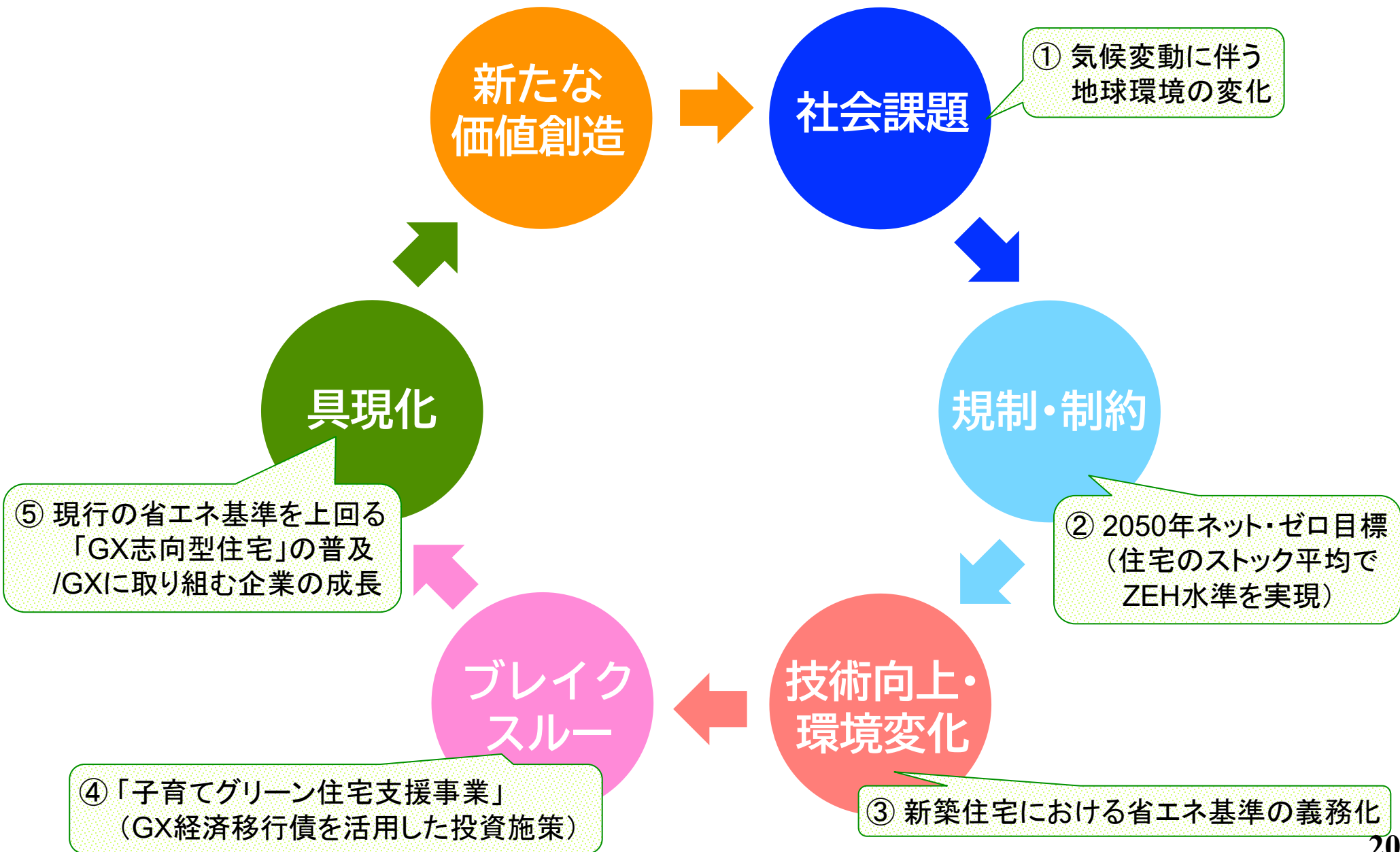


at Shinhamacho Public Housing

所在地…徳島市新浜町1-5
用途…共同住宅
延べ面積…1727.31㎡
構造…木造4階建て・一部鉄筋コンクリート造

【設計】
建築…内野・島津・カワグチテイ設計共同体
構造…長谷川大輔構造計画
設備…上久保設備設計

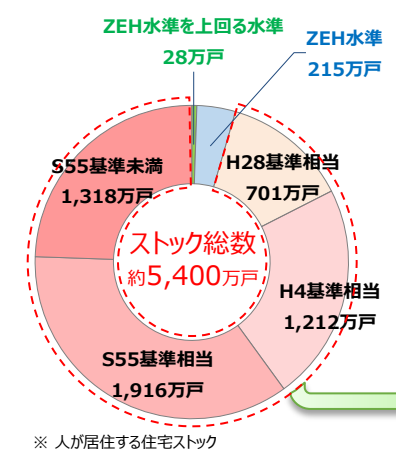
【施工】
施工…亀井組・岡田組特定建設工事共同企業体



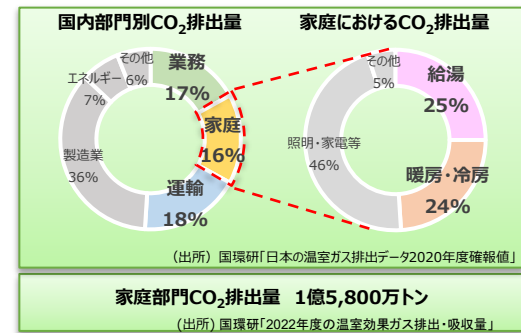
- 住宅の着工戸数は減少傾向(約80万戸/年【R5】)にあり、人口も減少局面に入っている現状を踏まえると、ZEH水準に満たない「約5,100万戸のストック」の更新機会は限られており、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた「ストック平均※を改善する牽引役」として、ZEH水準を大きく上回る性能を有する「GX志向型住宅」の早期普及が必要不可欠。
※住宅ストックの一次エネルギー消費量の平均
- GX志向型住宅については、ZEH水準住宅を超える性能や、再生可能エネルギーの自家消費を拡大するための設備の導入等の措置を採り入れることで、バリューチェーン全体でのGX投資の促進にも貢献。



【住宅ストックの断熱性能(2022年)】

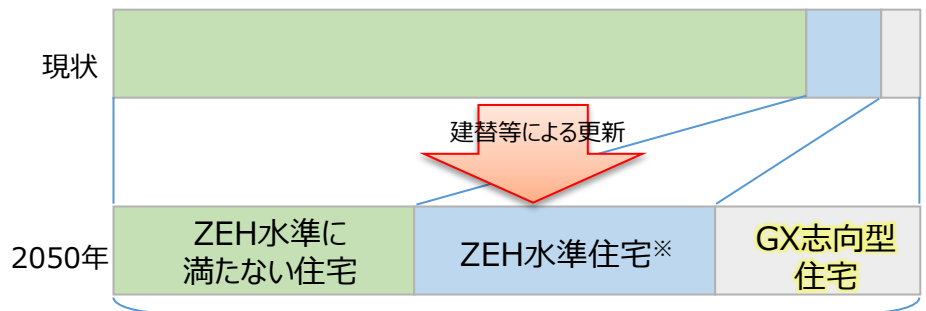


【家庭部門のCO2排出量】



ZEH水準に満たないストック 約5,100万戸 (約95%)

【住宅分野における脱炭素化のイメージ】



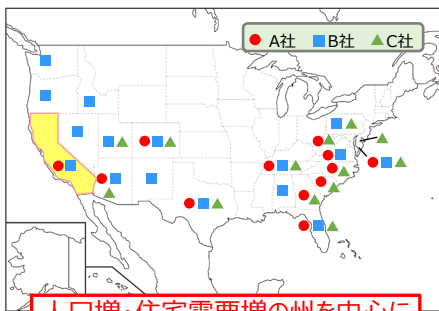
ストック平均で「ZEH水準」

※2030年までに規制措置を強化

- 成熟した国内市場の状況を踏まえつつ、海外市場において、国内企業が日本国内でZEH水準を大きく上回る「GX志向型住宅」の供給に関するノウハウを培うことで、海外の現地ビルダーに対して優位に事業を進めることが期待されることから、住宅事業者による海外事業を加速化し、その収益を国内に還流させることは、GXを通じた我が国の経済成長にも大いに貢献。
- さらに、「先進性の高い建材・住宅設備」の普及に向けては、市場における価格の安定化が必要。省エネ性の高い建材や設備についても、住宅事業者が日本企業の製品規格に応じたものを海外においても採用することで、効果的な販売機会の拡大につながる事が期待できる。

海外市場における事業展開 (アメリカの例)

事業展開の状況



人口増・住宅需要増の州を中心に住宅事業を拡大

戸建住宅販売計画

	2020年度	2023年度	2026年度
A社	約3,500戸	6,568戸	10,000戸 5割増
B社	2,400戸	4,444戸	20,000戸 4.5倍
C社	約9,000戸	10,221戸	23,000戸 2倍

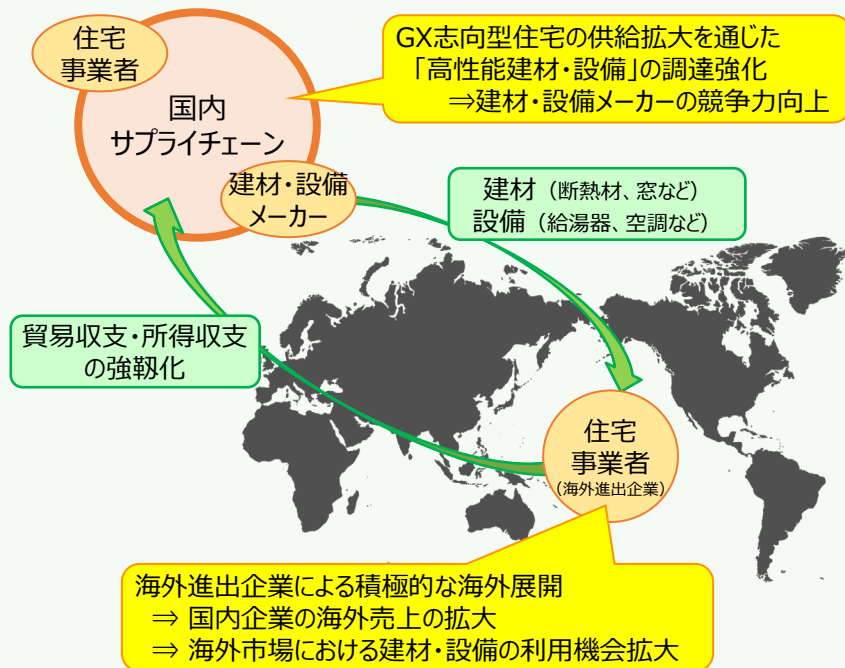
現地基準との比較

	カリフォルニア州の基準	GX志向型住宅の水準※1	ZEH水準【参考】
熱貫流率※2 [W/(m ² ·K)]	0.42	0.2~0.4	0.5~0.6

※1：窓リペア・給湯省エネ・ビルリペアの対象建材を想定した試算
 ※2：室内と外気の熱の出入りのしやすさの指標。値が小さいほど熱が出入りにくく断熱性能が高い。

➡ 現在の「ZEH水準」を大きく上回るレベルのノウハウを蓄積することで、アメリカの現地ビルダーとの競争にも優位に立つことが可能に

GX志向型住宅の普及に伴う競争力向上のイメージ



➡ 国内サプライチェーンの充実により、国内企業の海外進出に向けた競争力が大幅に向上

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、新築住宅について、エネルギー価格などの物価高騰の影響を特に受けやすい子育て世帯などに対して、「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅」の導入や、2030年度までの「新築住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能確保」の義務化に向けた裾野の広い支援を行うとともに、既存住宅について、省エネ改修等への支援を行う。
- 取組みが比較的遅れている「賃貸住宅」を支援対象に追加したり、空家施策との連携を図る「除却加算」を創設。

対象世帯	対象住宅 【注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅】		補助額	要件			
				断熱	一次エネルギー消費量の削減率		HEMS
		再エネ除く	再エネ含む				
すべての世帯	GX志向型住宅		160万円/戸	等級6以上	35%以上	原則100%以上	設置
子育て世帯・ 若者夫婦世帯	長期優良住宅	古家の除却を行う場合	100万円/戸	等級5以上	20%以上	—	—
		上記以外の場合	80万円/戸				
	ZEH水準住宅	古家の除却を行う場合	60万円/戸				
		上記以外の場合	40万円/戸				

賃貸住宅オーナー様へお知らせ

6月30日より
受付開始!

2025年から
『賃貸住宅』も
省エネ化の補助を
受けられるようになりました!

新築
最大160万円/
戸当たり

リフォーム
最大60万円等/
戸当たり

子育て支援で
金利
引下げ

住宅省エネ
2025キャンペーン

賃貸住宅の新築
も対象です!
同じ場所に建替える
場合に限りです

注文住宅の新築または
建売住宅・分譲マンションの購入

古家の解体(除却)

「長期優良住宅」の場合
補助額 **80** 万円 / 戸

「ZEH水準住宅」の場合
補助額 **40** 万円 / 戸

使う予定のない古家を除却すると、
加算額 **20** 万円 / 戸

補助金の申請は、予算上限に達するまで(遅くとも2025年12月31日まで)です

3. 次世代住宅プロジェクトの応募

次世代住宅プロジェクトの概要

背景

- 単身世帯の増加、少子高齢化、介護分野の人材不足等の社会状況を踏まえ、住宅や住生活の質の向上、住生活関連の新たなビジネス市場の創出・拡大の促進による**住生活関連産業の成長**が求められている。
- 平成29年度以降、IoT技術などの先導性の高い取組みの開発や導入を通じて、より暮らしやすい住生活を実現するための提案を「**次世代住宅プロジェクト**」として支援している。

仕組み

- 「次世代住宅プロジェクト」には、取組みの目的に応じて、「先導タイプ」と「市場化タイプ」の2種類を用意しており、それぞれの概要は下表のとおり。
- 住宅分野における近年の課題を踏まえて7種類のテーマ(次ページ参照)を設定している。

	先導タイプ	市場化タイプ						
目的	<ul style="list-style-type: none"> ・ テーマに応じた課題設定を行い、その課題解決に向けた先導性の高い提案について、有効性の検証を行う。 ・ 検証に当たっては、モデル住宅(実際の居住に要する住宅も可)の建設・改修を行うことも想定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発や実用化に向けた検証を終えた、先導性の高い技術のうち、「市場での普及が進んでいない技術」を、一般の住宅で活用されるようにするための提案を行う。 ・ 検証に当たっては、モデル住宅(実際の居住に要する住宅も可)の建設・改修を行うことも想定。 						
補助対象経費	①: 提案に関する効果検証(居住実験、社会実験など)に要する費用 ②: 上記①に必要な住宅の設計費、建設・改修費など							
補助率	補助対象経費の1/2 (上限: 1プロジェクトあたり3億円。ただし、上記①のみの場合は5,000万円)							
実施期間	最長で3年間 (複数年による実施イメージ)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>R7</th> <th>R8</th> <th>R9</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・ 検証の準備 (主に上記①)</td> <td>・ 検証に必要な実験の実施 (主に上記②)</td> <td>・ 新たな提案のまとめ (主に上記①)</td> </tr> </tbody> </table>	R7	R8	R9	・ 検証の準備 (主に上記①)	・ 検証に必要な実験の実施 (主に上記②)	・ 新たな提案のまとめ (主に上記①)
R7	R8	R9						
・ 検証の準備 (主に上記①)	・ 検証に必要な実験の実施 (主に上記②)	・ 新たな提案のまとめ (主に上記①)						



「住宅政策」としての最近の取組みは、あくまでも起点に過ぎない。
 更なる高みを目指す提案(先導タイプ)や、既存ツールを活かした取組みの普及提案(市場化タイプ)を期待!

テーマ	先導タイプ (過去の採択事例)	市場化タイプ (イメージ)
1. 高齢者・障害者等の自立支援	○ センサーによる見守り支援	<ul style="list-style-type: none"> ○ 先導的な技術の導入に伴う負担軽減の効果検証 <ul style="list-style-type: none"> ・ 光熱費 ・ 住宅の維持管理費 ・ 生活費 ・ 家事負担 ・ 介護負担 ○ 先導的な技術の導入につながるファイナンス面での提案 ○ 先導的な技術の導入の契機となる広告・広報のあり方の提案
2. 健康管理の支援	○ 温熱環境と健康状態の因果関係検証	
3. 防犯対策の充実	○ HEMSと連動したセキュリティーシステム	
4. 家事負担の軽減、時間短縮	○ IoTと空調を活用した、埃の堆積抑制を通じた掃除の負担軽減	
5. コミュニティの維持・形成	○ NPOを核とした、住宅における生活用品の在庫管理・配達システム	
6. 物流効率化への貢献	○ IoTインターホンによる再配達の削減	
7. 自由提案	○ 紙おむつの宅内処理	



豊かな住生活の実現につながるアイデアを
居住実験や社会実験を通じて検証

三手先を読む課題解決型の提案



「先導タイプ」で得られた知見などを活用し、
取組みの普及を進めるための提案

消費者への訴求力のある提案